

秋田県の地価と不動産市場の動向に関する  
アンケート結果

～秋田県不動産市況D I 調査（第9回）～

令和元年12月

一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会







後援：秋田県

## 目 次

I. アンケート結果（概要）	1
II. D I について	2
(I) D I とは	2
(II) 本調査でのD I 算出方法	2
III. アンケート調査の概要	4
(I) 調査の目的	4
(II) 調査の内容	4
(III) 地域区分	4
(IV) 今回調査の概要	5
(V) 回答者の主な営業地域	5
(VI) アンケート調査票	6
IV. アンケート調査結果（詳細）	8
(I) 地価の動向	8
(II) 取引件数の動向	15
(III) 賃料水準の動向	22
(IV) 消費税改正が取引に与える影響に対する考察	27
(V) 投資目的アパートの取引利回りに対する考察	29

## I. アンケート結果（概要）

秋田県の不動産市場の動向に関するアンケート結果の概要は以下のとおりです。

	項目	前回調査から傾向変化	前回調査時点と今回調査時点の比較 (実感値)	
地価動向	住宅地		$\Delta 3.9 \rightarrow +1.9$	指数は改善している。
	商業地		$\Delta 10.5 \rightarrow \Delta 9.0$	指数は概ね横ばい。
取引件数	住宅地		$+5.4 \rightarrow \Delta 8.0$	指数は悪化している。
	商業地		$\Delta 20.4 \rightarrow \Delta 26.0$	指数は悪化している。
賃料水準	居住用物件		$\Delta 9.3 \rightarrow \Delta 13.8$	指数はやや悪化している。
	店舗・事務所等		$\Delta 22.5 \rightarrow \Delta 21.0$	指数は概ね横ばい。
今回の調査結果				
不動産取引件数自体は悪化しているものの、地価の改善の動きは継続している。				

矢印の向き	前回指数から
上	5.0P以上の改善
斜め上	1.6P以上、5.0P未満の改善
横ばい	$\Delta 1.5P \sim 1.5P$ の範囲
斜め下	$\Delta 1.6P$ 以上、 $\Delta 5.0P$ 未満の悪化
下	$\Delta 5.0$ 以上の悪化

## II. D I について

### (I) D I とは

D I とは、DiffusionIndex の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。

D I として指数化することにより、長期の動きを時系列で把握したり、地域間の比較を行ったりすることが容易となる。

- ・ D I = Diffusion Index の略、景気動向指数、業況判断指数
- ・ Diffusion = 普及・指数・拡散、Index = 指標・指数

### (II) 本調査での D I 算出方法

本調査における D I の算出方法は、各判断項目について上昇（または増加）から下落（または減少）までの 5 段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答に対する構成比率を求め、次式により算出する。

(D I 指数の算出方法)

(例)	1	2	3	4	5	6
現在地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	A	B	C	D	E	F

$$D I = \{(A \times 2) + B - D - (E \times 2)\} \div 2 \div (A + B + C + D + E) \times 100$$

(サンプル)

(例)	1	2	3	4	5	6
現在地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	10	20	5	20	15	7

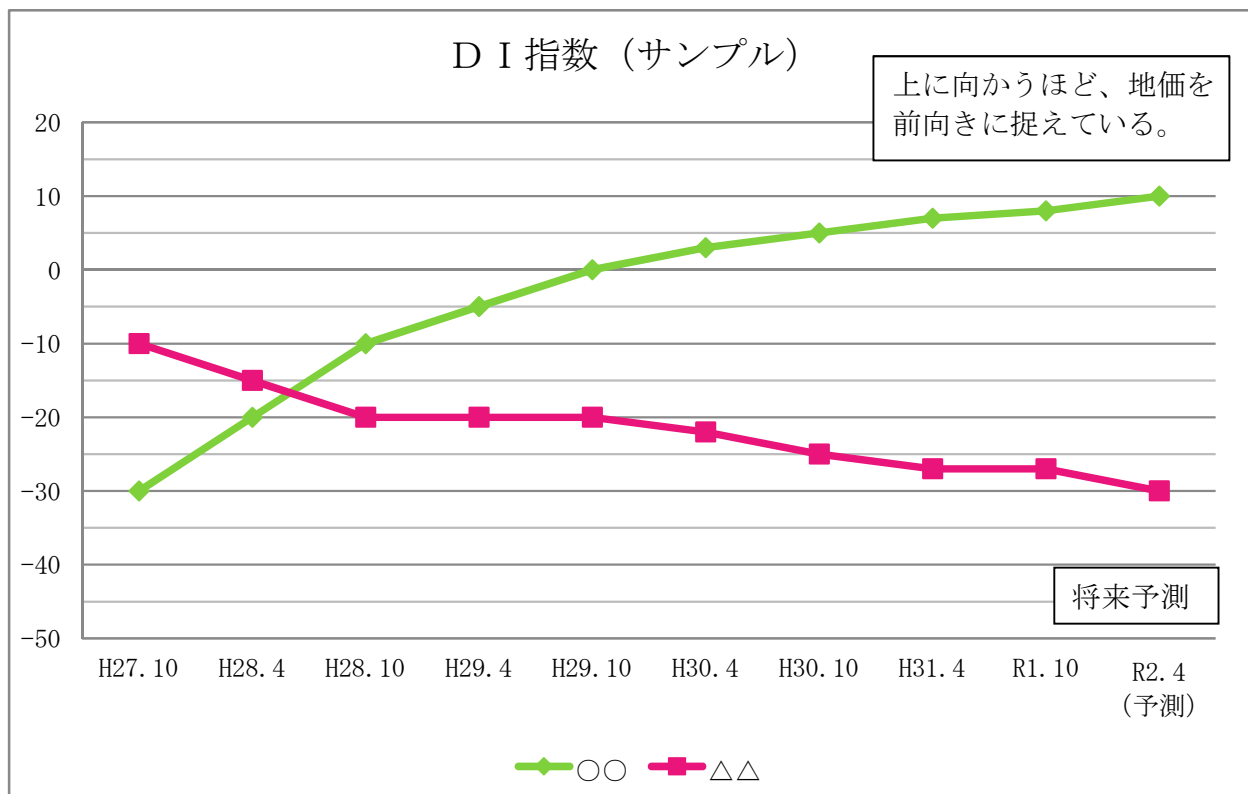
$$D I = \{(10 \times 2) + 20 - 20 - (15 \times 2)\} \div 2 \div (10 + 20 + 5 + 20 + 15) \times 100 \\ = -7.1$$

動向指数がゼロを超えると、回答者は市況に対して前向き（上昇傾向）に考えているといえる。一方、動向指数の D I がゼロを下回っていれば、回答者は地価動向について後向き（下落傾向）に考えているといえる。

また、回答者全員が「上昇」と答えると 100 で、回答者全員が「減少」と答えると -100 となり、理論上の D I の幅は ±100 の範囲となる。

(例示) 地価動向

エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4 (予測)
〇〇	-30	-20	-10	-5	0	3	5	7	8	10
△△	-10	-15	-20	-20	-20	-22	-25	-27	-27	-30



例えば、平成27年10月から地価動向に関する調査を開始し、〇〇エリアと△△エリアで集計を行ったとする。

〇〇エリアであれば、半年毎に実感値が高くなっており、地価動向は改善していることとなる。また、半年先の予測値は右肩上がりになることから、地価動向を前向きに捉えていることとなる。

一方、△△エリアであれば、半年毎の実感値が低くなっており、地価動向は悪化していることとなる。半年先の予測値は右肩下がりになることから、地価動向を後向きに捉えていることとなる。

### Ⅲ. アンケート調査の概要

#### (Ⅰ) 調査の目的

本調査は、県内不動産価格等の動向を調査し、指標化のうえ、県民等へ広く公表することにより、県内不動産市場に係る情報提供機能の強化及び透明性の向上、県内外の投資家や個人による不動産取引の活性化、不動産の有効活用の促進等を図ることを目的としている。

#### (Ⅱ) 調査の内容

本調査は、調査時点における過去半年間の不動産市場の推移に関する実感と、その後の半年間の予測について、県内不動産関係業者（公益社団法人秋田県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会秋田県本部）にアンケート調査を郵送にて実施し、その結果をD Iとして県全体のほか、地域区分別に集計した。

調査事項は、地価、取引件数、賃料水準等の動向である。

#### (Ⅲ) 地域区分

本調査では、秋田県を6地域へと区分していたが、前回調査（第8回目）以降、エリア区分を改定し、4地域へと区分している。

それぞれに含まれる市町村等は以下のとおりである。

また、エリア区分変更にあたり、過年度分についても再集計を行った。

秋田エリア	秋田市
県北エリア	大館市、鹿角市、能代市、北秋田市、小坂町、藤里町、三種町、八峰町、上小阿仁村
県央エリア	由利本荘市、にかほ市、潟上市、男鹿市、五城目町、八郎潟町、井川町、大潟村
県南エリア	横手市、大仙市、湯沢市、仙北市、美郷町、羽後町、東成瀬村

(IV) 今回調査の概要

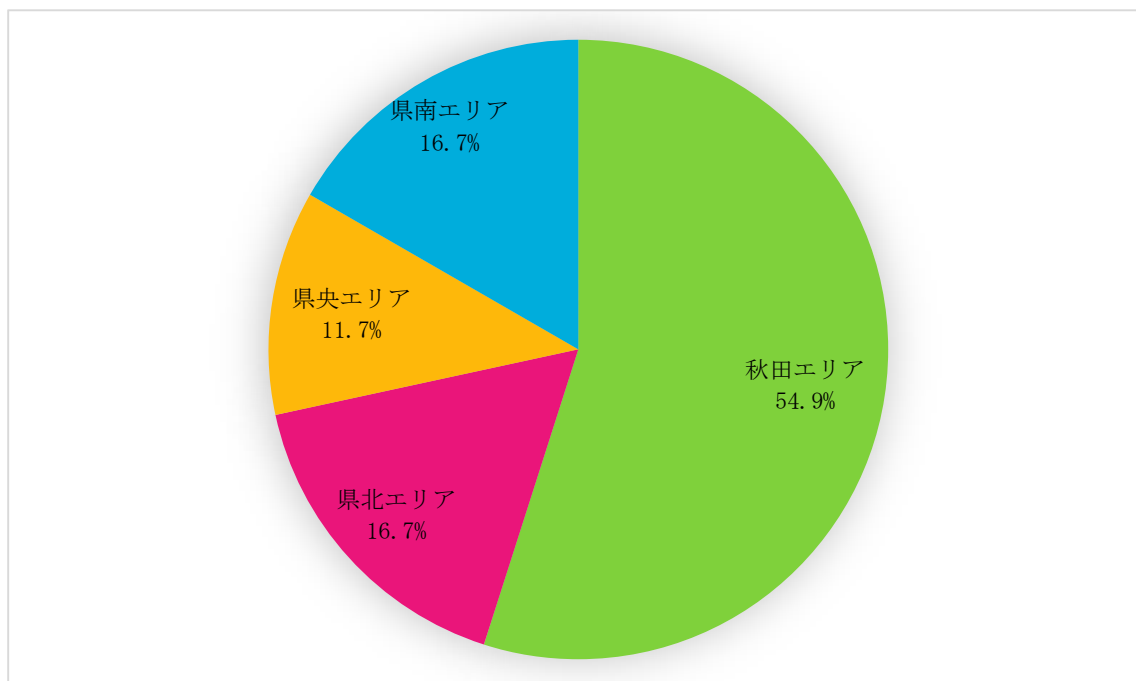
実施時期 : 令和元年10月

発送数 : 360

有効回答数 : 162 (回答率45.0%)

(V) 回答者の主な営業地域

エリア区分	秋田	県北	県央	県南	合計
回答数	89	27	19	27	162



(VI) アンケート調査票

FAX送信先 018-823-5206 (返信用封筒をご利用頂いても構いません)

**秋田県の不動産市場動向に関するアンケート票**

一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会

(後援: 秋田県)

問 1	秋田県内における貴社(支店・営業所等の場合は当該支店・営業所)の主な営業地域をお聞かせください。(最も取扱件数の多い地域の一つを選んで○をつけてください。)
	1. 秋田市                      2. 能代市                      3. 横手市
	4. 大館市                      5. 男鹿市                      6. 湯沢市
	7. 鹿角市・小坂町            8. 由利本荘市                9. 潟上市
	10. 大仙市・美郷町            11. 北秋田市・上小阿仁村    12. にかほ市
	13. 仙北市                      14. 山本郡(藤里町・三種町・八峰町)
	15. 南秋田郡(五城目町・八郎潟町・井川町・大潟村)    16. 雄勝郡(羽後町・東成瀬村)

以下では、主な営業地域における全般的な傾向について、該当する項目一つに○をつけて下さい。

問 2	現在の地価 (R1.10) を、半年前 (H31.4) と比較して、どのように感じていますか？
住宅地の地価	1. 上昇    2. やや上昇    3. 横ばい    4. やや下落    5. 下落    6. 不明
商業地の地価	1. 上昇    2. やや上昇    3. 横ばい    4. やや下落    5. 下落    6. 不明
問 3	半年後の地価 (R2.4) は、現在 (R1.10) と比較して、どのように推移すると予測しますか？
住宅地の地価	1. 上昇    2. やや上昇    3. 横ばい    4. やや下落    5. 下落    6. 不明
商業地の地価	1. 上昇    2. やや上昇    3. 横ばい    4. やや下落    5. 下落    6. 不明
問 4	現在の取引件数 (R1.10) は、半年前 (H31.4) と比較してどのように感じていますか？
住宅地の取引	1. 増加    2. やや増加    3. 横ばい    4. やや減少    5. 減少    6. 不明
商業地の取引	1. 増加    2. やや増加    3. 横ばい    4. やや減少    5. 減少    6. 不明
問 5	半年後の取引件数 (R2.4) は、現在 (R1.10) と比較してどのように推移すると予測しますか？
住宅地の取引	1. 増加    2. やや増加    3. 横ばい    4. やや減少    5. 減少    6. 不明
商業地の取引	1. 増加    2. やや増加    3. 横ばい    4. やや減少    5. 減少    6. 不明
問 6	現在の賃料水準 (R1.10) は、半年前 (H31.4) と比較してどのように感じていますか？
居住用物件の賃料	1. 上昇    2. やや上昇    3. 横ばい    4. やや下落    5. 下落    6. 不明
店舗・事務所等の賃料	1. 上昇    2. やや上昇    3. 横ばい    4. やや下落    5. 下落    6. 不明



問 7	消費税改正が、不動産取引に与える影響について、最も当てはまる感じる項目はどれでしょうか。	
	1	国の政策や住宅ローンの低金利化が続いているため、大きな変化はない
	2	増税前の反動を受け、一時的に、やや影響を受けるが、やがて回復する
	3	二極化が進む(需要の多いエリアに変化はないが、需要の少ないエリアは落ち込む)
	4	改正前が住宅需要のピークであり、今後は徐々に減少
	5	大きく減少する
	6	不明

問8	投資目的でアパートが売買される場合、成約が期待できる水準感はどの程度でしょうか？ 想定するアパートは、築15年、鉄骨造2階建、2LDKタイプで6室とします。	
	1	満室想定時の粗利回りが7%～10%程度
	2	満室想定時の粗利回りが10%超～13%程度
	3	満室想定時の粗利回りが13%超～16%程度
	4	満室想定時の粗利回りが16%超～19%程度
	5	満室想定時の粗利回りが20%以上
	6	不明

問 9	特に地価の変動が著しいエリアや土地価格・不動産取引の現状、今後の動向予想、その他のご意見など、ご自由にお書きください。	

以上で質問は終わりです。ご多忙のなか、ご協力ありがとうございました。

**令和元年11月1日(金)までに同封の返信用封筒またはFAXにて、返送して頂きますようお願いいたします。**

返信先:(一社)秋田県不動産鑑定士協会(アンケート管理先:(一財)日本不動産研究所)

**FAX送信先 018-823-5206**

調査結果の送付	希望する	希望しない	←いずれかに○印をつけて下さい(配布物は無償です)
冊子の配布を希望いただける場合、貴社名は記入して下さい、担当者名と住所は記入なしでも構いません			
貴社名			
担当者			
送付先	希望される場合、アンケート送付した住所に送付しますが、異なる場合は下記に記載下さい。		

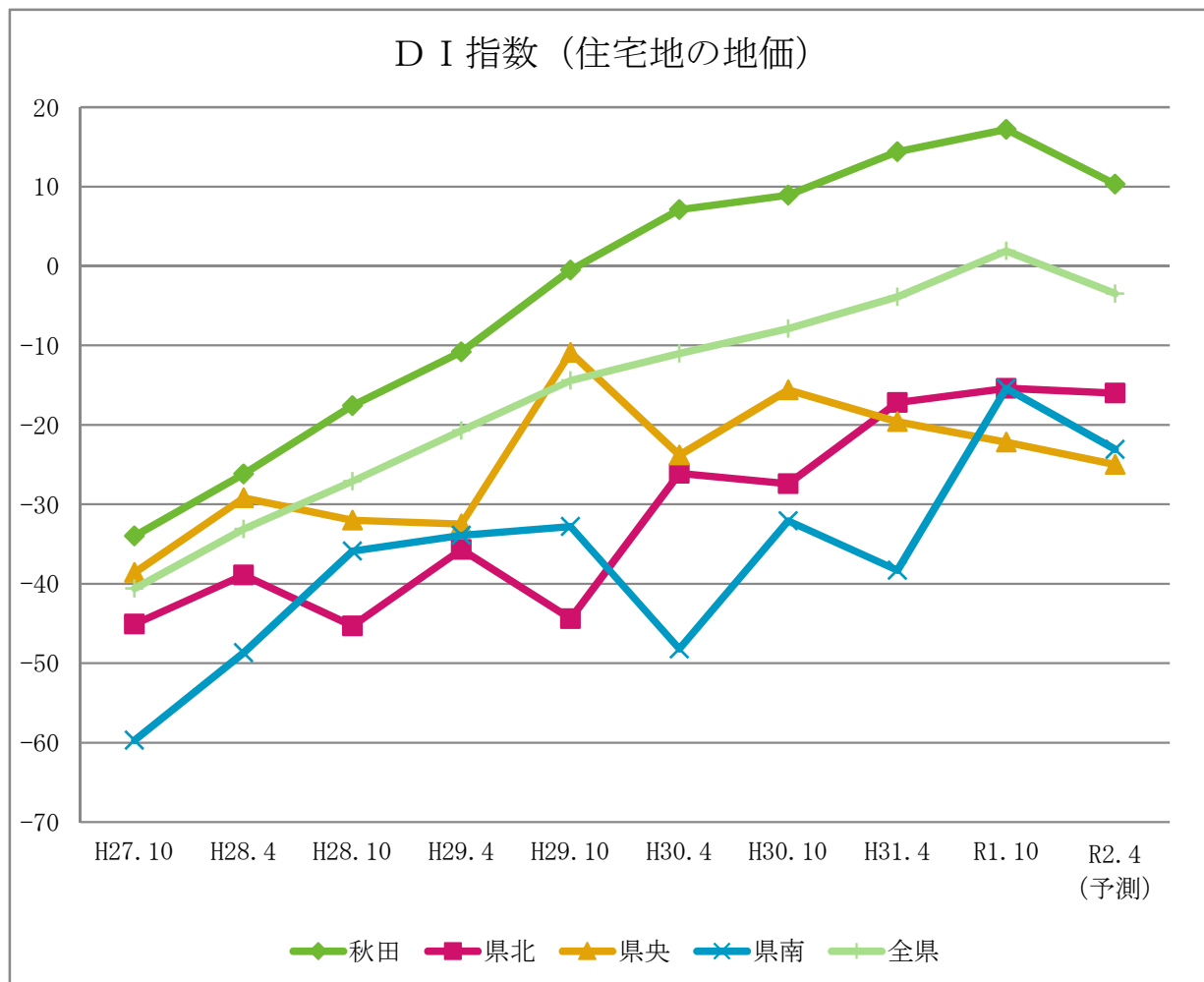
※アンケート回答は、本調査以外の目的に使用することはありません。また、結果は匿名で集計します。

## IV. アンケート調査結果（詳細）

### （I）地価の動向

#### （1）住宅地

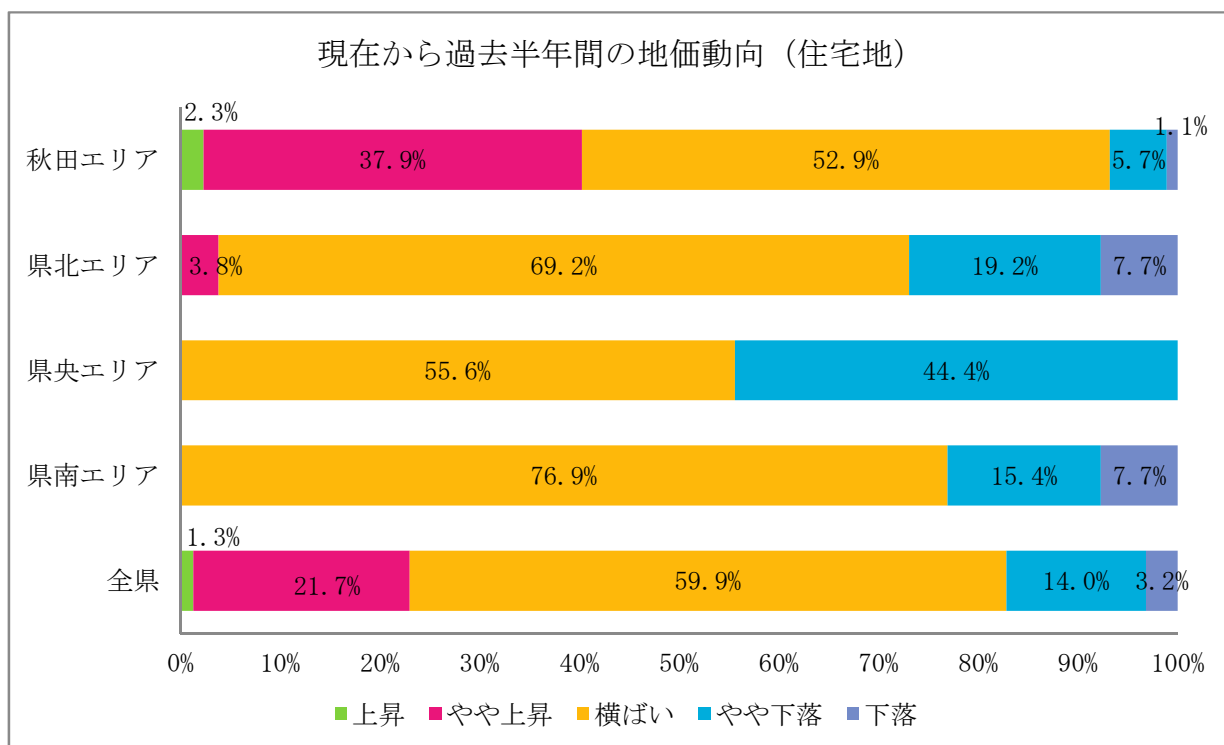
##### ①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4 (予測)
秋田	-34	-26.2	-17.6	-10.8	-0.5	7.1	8.9	14.4	17.2	10.3
県北	-45.1	-38.9	-45.3	-35.7	-44.4	-26.1	-27.4	-17.2	-15.4	-16
県央	-38.6	-29.2	-32	-32.5	-10.9	-23.8	-15.6	-19.6	-22.2	-25
県南	-59.7	-48.7	-35.9	-33.9	-32.8	-48.2	-32.1	-38.3	-15.4	-23.1
全県	-40.6	-33.1	-27.1	-20.7	-14.4	-11	-7.9	-3.9	1.9	-3.5

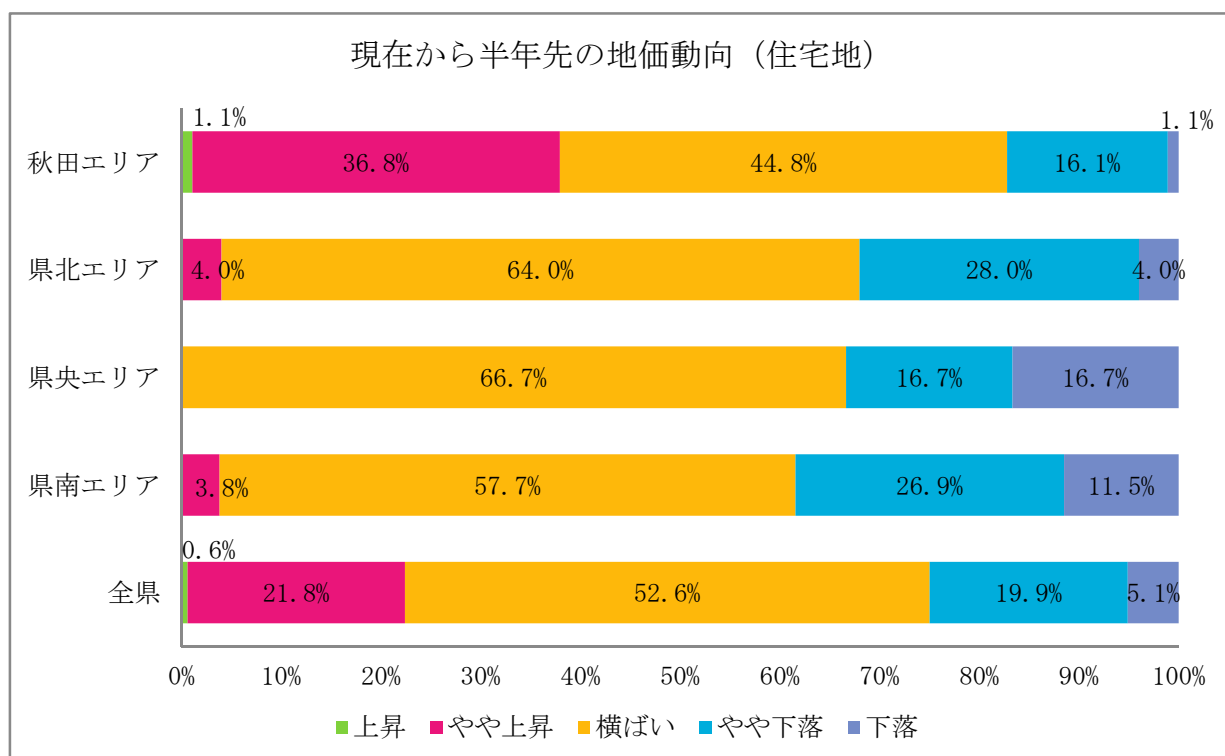
②実感値（住宅地）

問2 地価動向（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向（住宅地）		上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	2	33	46	5	1	87	2	89
	DI 指数	<b>17.2P</b>	2.3%	37.9%	52.9%	5.7%	1.1%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	1	18	5	2	26	1	27
	DI 指数	<b>-15.4P</b>	0.0%	3.8%	69.2%	19.2%	7.7%	99.9%	
県央エリア	回答数	0	0	10	8	0	18	1	19
	DI 指数	<b>-22.2P</b>	0.0%	0.0%	55.6%	44.4%	0.0%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	0	20	4	2	26	1	27
	DI 指数	<b>-15.4P</b>	0.0%	0.0%	76.9%	15.4%	7.7%	100.0%	
全県	回答数	2	34	94	22	5	157	5	162
	DI 指数	<b>1.9P</b>	1.3%	21.7%	59.9%	14.0%	3.2%	100.1%	



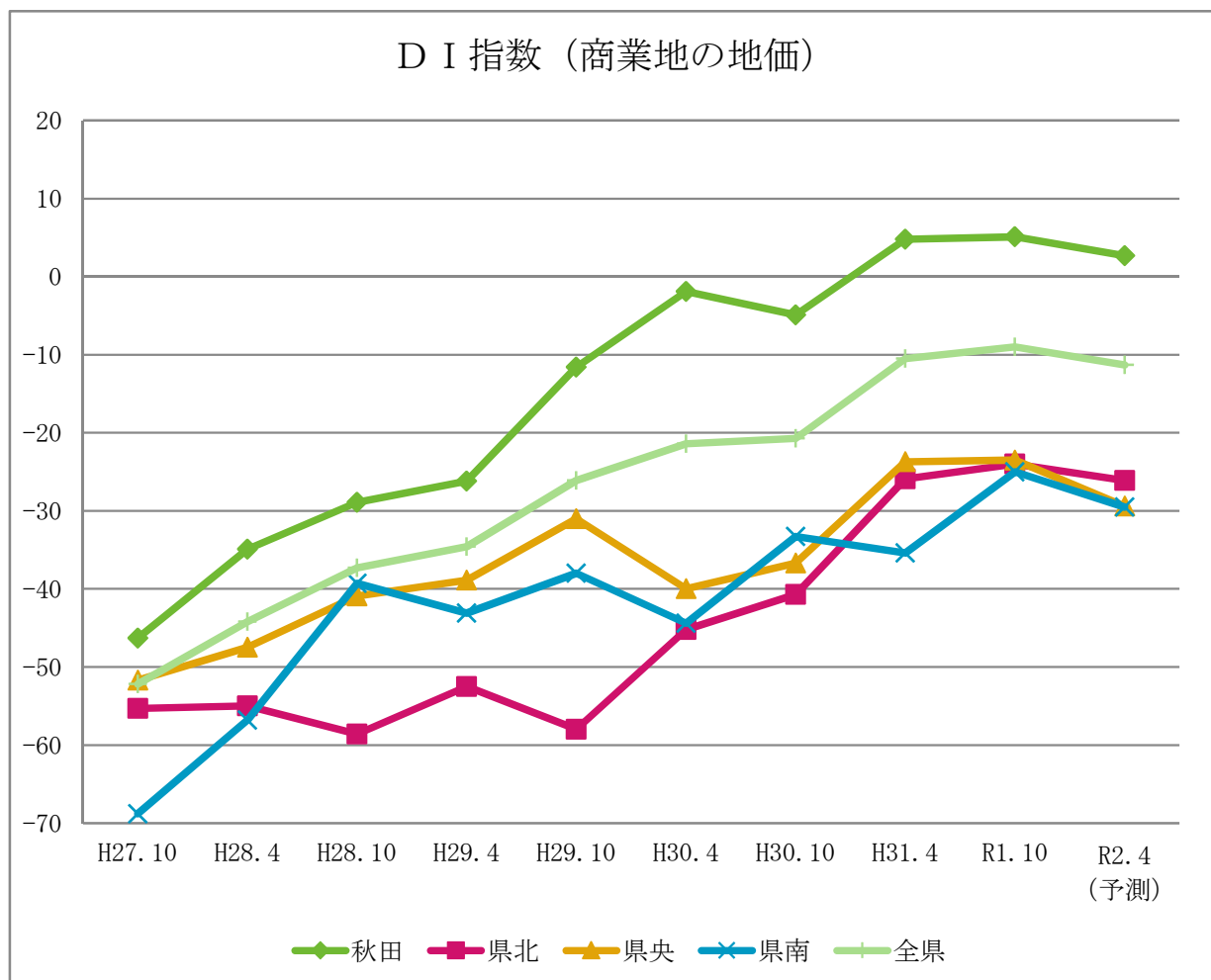
③予測値（住宅地）

問3 地価動向（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の地価動向（住宅地）		上昇	やや 上昇	横ばい	やや 下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	1	32	39	14	1	87	2	89
	DI 指数	<b>10.3P</b>	1.1%	36.8%	44.8%	16.1%	1.1%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	1	16	7	1	25	2	27
	DI 指数	<b>-16.0P</b>	0.0%	4.0%	64.0%	28.0%	4.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	12	3	3	18	1	19
	DI 指数	<b>-25.0P</b>	0.0%	0.0%	66.7%	16.7%	16.7%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	1	15	7	3	26	1	27
	DI 指数	<b>-23.1P</b>	0.0%	3.8%	57.7%	26.9%	11.5%	99.9%	
全県	回答数	1	34	82	31	8	156	6	162
	DI 指数	<b>-3.5P</b>	0.6%	21.8%	52.6%	19.9%	5.1%	100.0%	



(2) 商業地

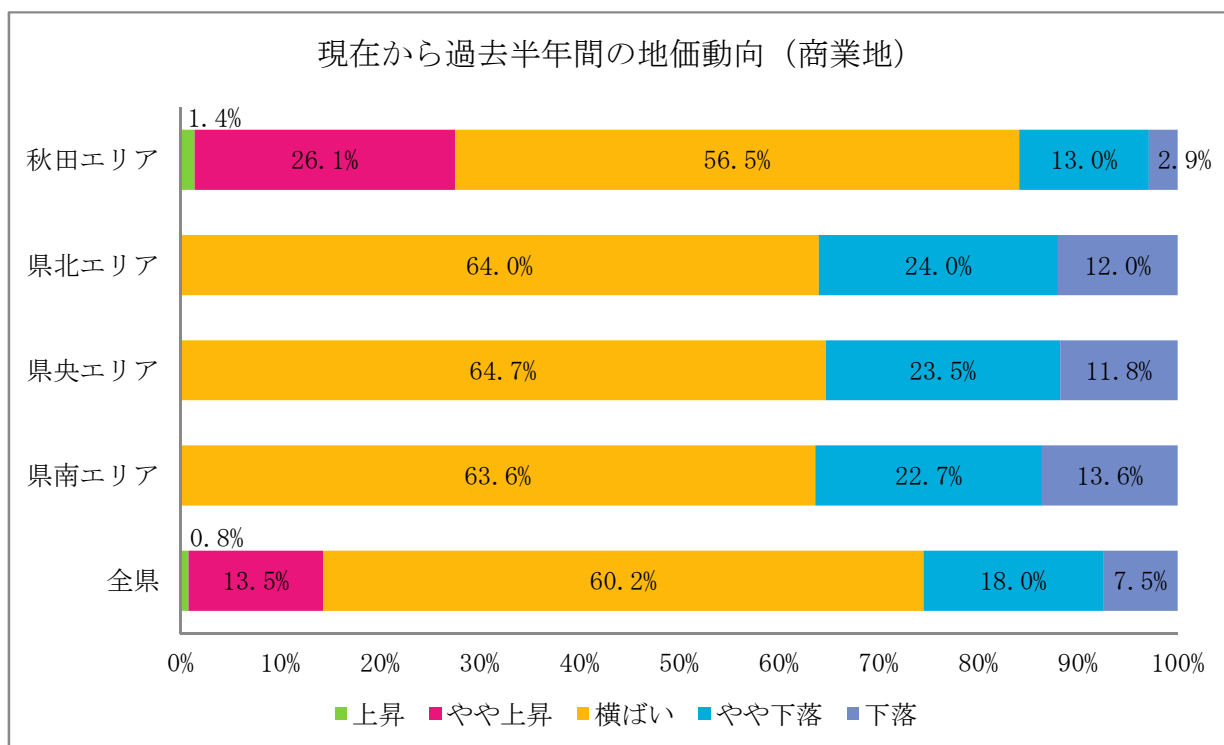
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4 (予測)
秋田	-46.3	-34.9	-28.9	-26.2	-11.6	-1.9	-4.9	4.8	5.1	2.7
県北	-55.3	-55	-58.6	-52.5	-58	-45.2	-40.7	-25.9	-24	-26.1
県央	-51.7	-47.5	-40.9	-38.9	-31	-40	-36.7	-23.7	-23.5	-29.4
県南	-68.8	-56.8	-39.3	-43.1	-38	-44.4	-33.3	-35.4	-25	-29.5
全県	-52.2	-44.2	-37.3	-34.6	-26.1	-21.4	-20.7	-10.5	-9	-11.3

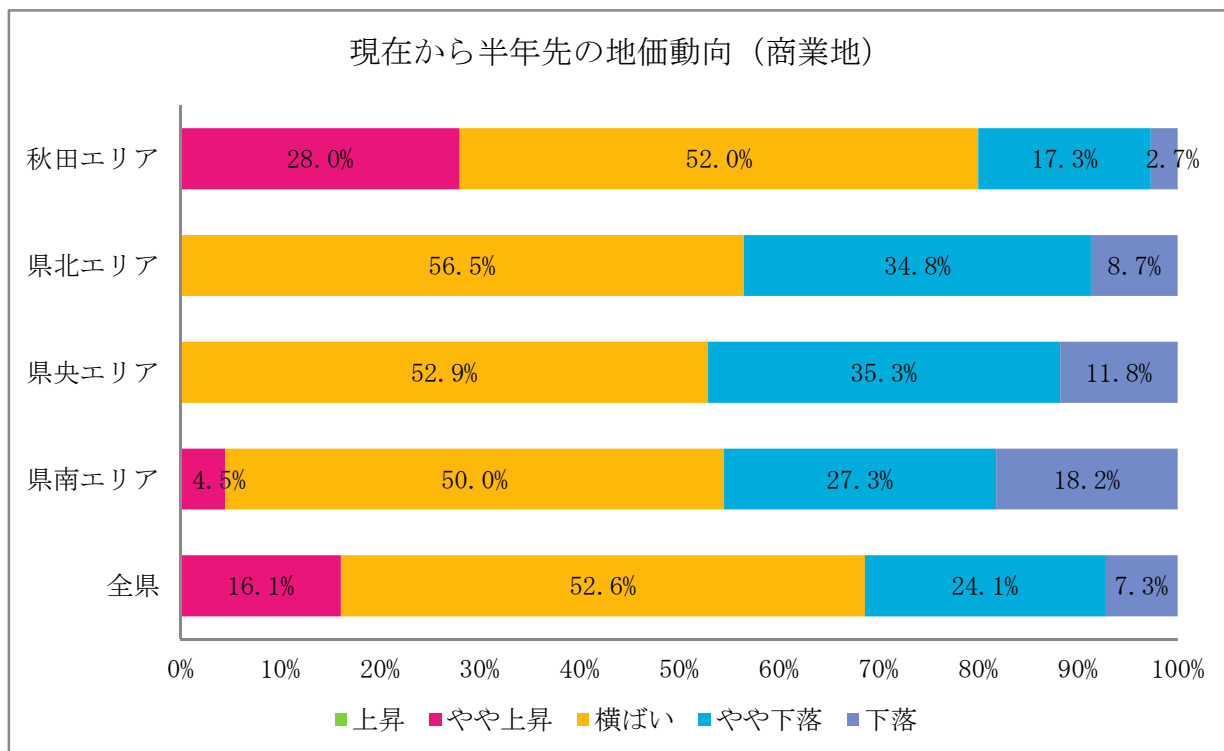
②実感値（商業地）

問2 地価動向（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の地価動向（商業地）		上昇	やや 上昇	横ばい	やや 下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	1	18	39	9	2	69	20	89
	DI 指数	<b>5.1P</b>	1.4%	26.1%	56.5%	13.0%	2.9%	99.9%	
県北エリア	回答数	0	0	16	6	3	25	2	27
	DI 指数	<b>-24.0P</b>	0.0%	0.0%	64.0%	24.0%	12.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	11	4	2	17	2	19
	DI 指数	<b>-23.5P</b>	0.0%	0.0%	64.7%	23.5%	11.8%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	0	14	5	3	22	5	27
	DI 指数	<b>-25.0P</b>	0.0%	0.0%	63.6%	22.7%	13.6%	99.9%	
全県	回答数	1	18	80	24	10	133	29	162
	DI 指数	<b>-9.0P</b>	0.8%	13.5%	60.2%	18.0%	7.5%	100.0%	



③予測値（商業地）

問3 地価動向（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の地価動向（商業地）		上昇	やや 上昇	横ばい	やや 下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	21	39	13	2	75	14	89
	DI 指数	<b>2.7P</b>	0.0%	28.0%	52.0%	17.3%	2.7%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	13	8	2	23	4	27
	DI 指数	<b>-26.1P</b>	0.0%	0.0%	56.5%	34.8%	8.7%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	9	6	2	17	2	19
	DI 指数	<b>-29.4P</b>	0.0%	0.0%	52.9%	35.3%	11.8%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	1	11	6	4	22	5	27
	DI 指数	<b>-29.5P</b>	0.0%	4.5%	50.0%	27.3%	18.2%	100.0%	
全県	回答数	0	22	72	33	10	137	25	162
	DI 指数	<b>-11.3P</b>	0.0%	16.1%	52.6%	24.1%	7.3%	100.1%	



(3) 地価動向に関するまとめ

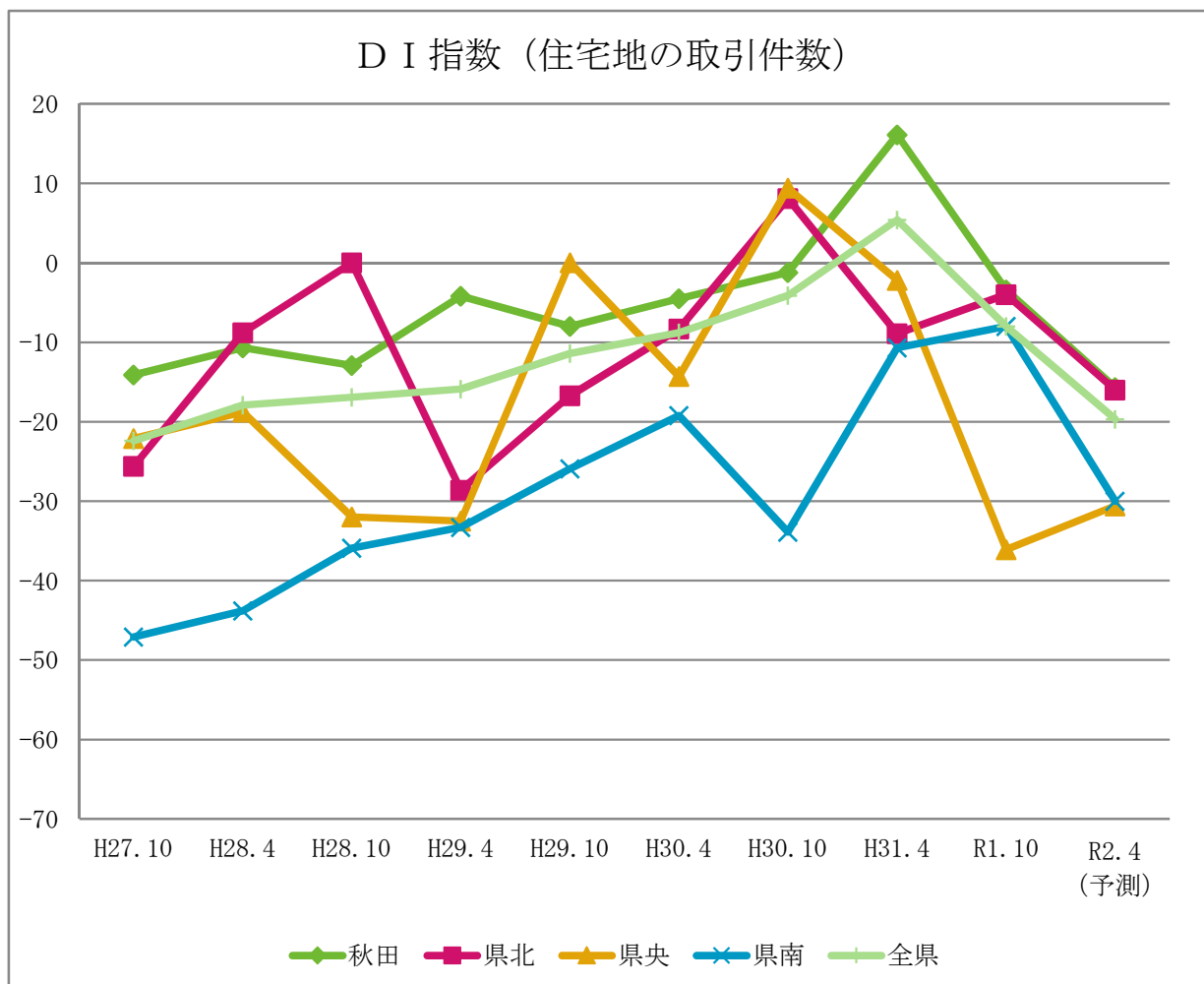
住宅地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（H31.4～R1.10）は+1.9P（前期△3.9P）で、今後半年間における予測値（R1.10～R2.4）は△3.5Pであった。</p> <p>実感値は前回調査時点よりも改善し、県全体の指数としては、調査開始以来、初めてのプラスとなった。ただし、予測値では悪化することが予測されている。</p> <p>以下の項目でも同様であるが、秋田エリアの回答者が多いため、秋田エリアの指数が全県における指数を押し上げる要因となっている。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値では、秋田エリア、県北エリア、県南エリアで改善しているものの、県央エリアは悪化している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+17.2P（前期+14.4P）であった。プラスの指数を継続しており、地価上昇基調となっている。最も指数が低いのは県央エリアであった。</p> <p>予測値でも、秋田エリアの指数が最も高く、県央エリアの指数が最も低い。</p>
商業地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の地価動向に関する実感値（H31.4～R1.10）は△9.0P（前期△10.5P）で、今後半年間における予測値（R1.10～R2.4）は△11.3Pであった。</p> <p>全体的に住宅地と比較して商業地の指数はマイナスが大きい。</p> <p>実感値は前回調査時点よりも県全体の指数は改善している。予測値では、やや悪化することが予測されている。</p> <p>(地域別)</p> <p>実感値では、いずれのエリアも改善している。最も指数が高いのは秋田エリアで、+5.1P（前期+4.8P）であった。プラスの指数を継続しており、地価上昇基調となっている。最も指数が低いのは県南エリアであった。</p>



(Ⅱ) 取引件数の動向

(1) 住宅地

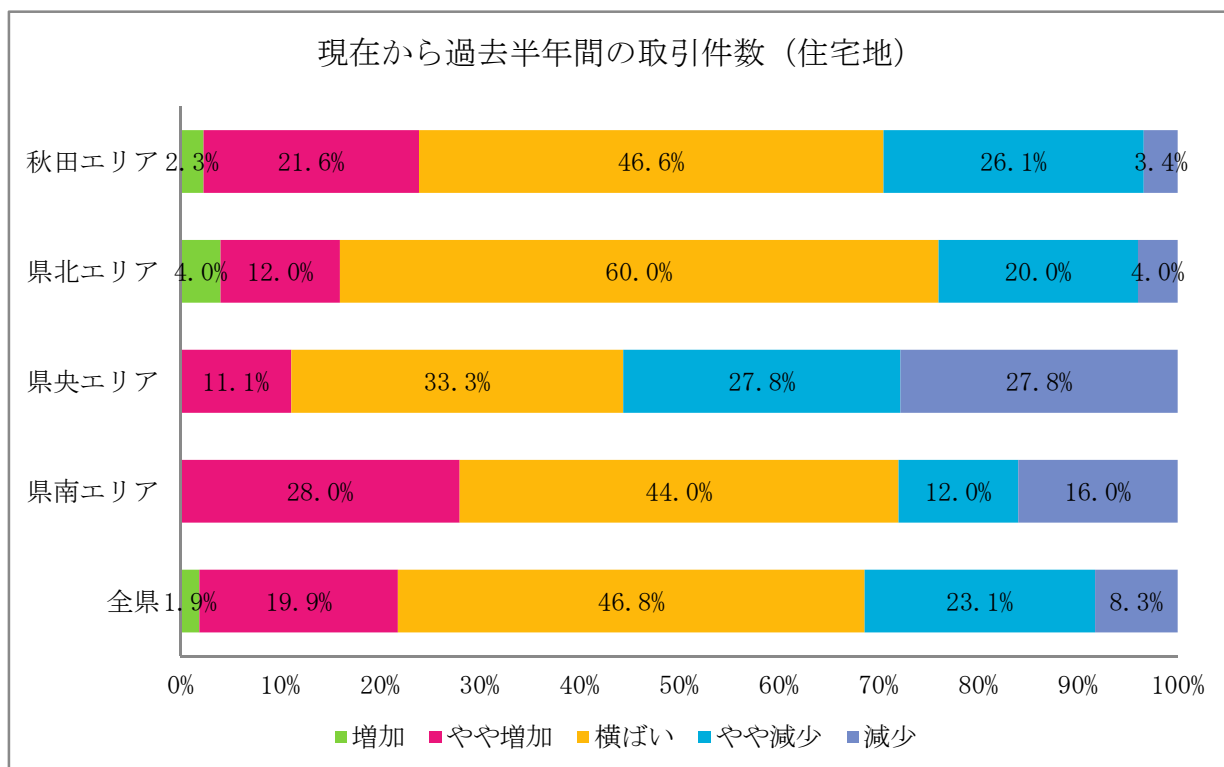
① D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4 (予測)
秋田	-14.1	-10.7	-12.9	-4.2	-8	-4.5	-1.2	16.1	-3.4	-15.7
県北	-25.6	-8.8	0	-28.6	-16.7	-8.3	8.1	-8.9	-4	-16
県央	-22.1	-18.8	-32	-32.5	0	-14.3	9.4	-2.2	-36.1	-30.6
県南	-47.1	-43.8	-35.9	-33.3	-25.9	-19.2	-33.9	-10.7	-8	-30
全県	-22.4	-17.9	-16.9	-15.9	-11.4	-8.8	-4.1	5.4	-8	-19.7

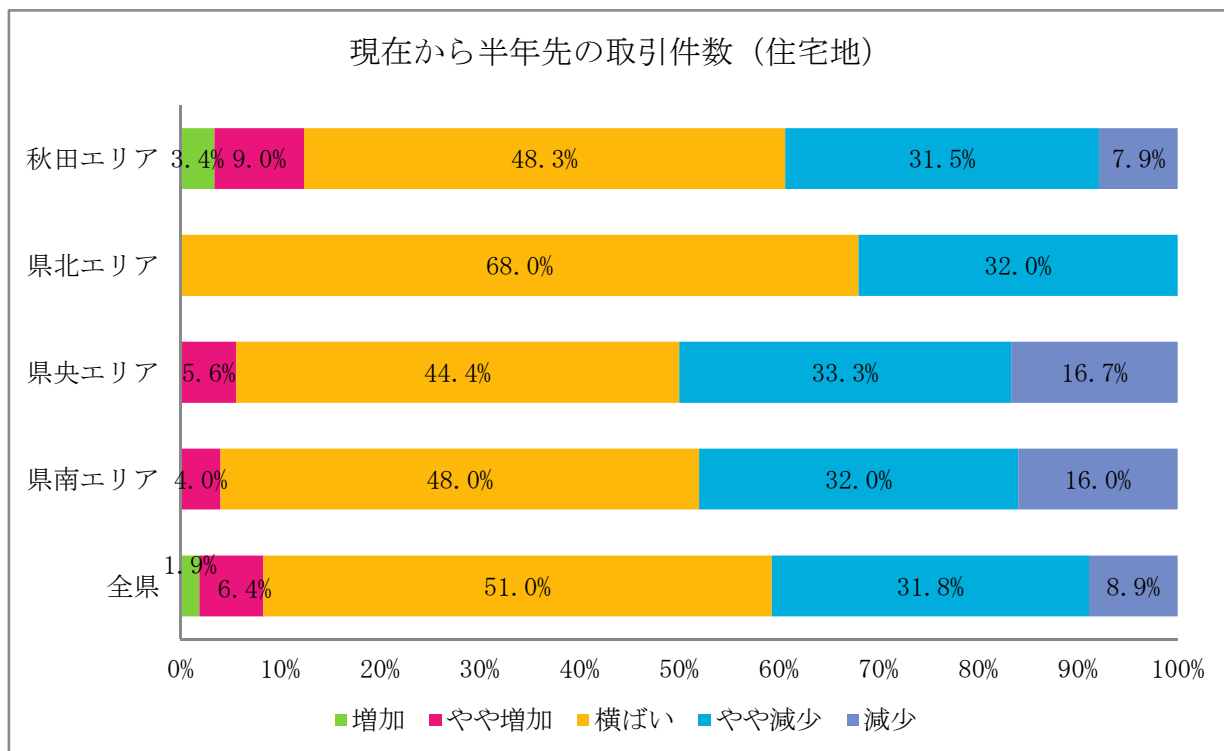
②実感値（住宅地）

問4 取引件数（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の取引件数（住宅地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	2	19	41	23	3	88	1	89
DI 指数	<b>-3.4P</b>	2.3%	21.6%	46.6%	26.1%	3.4%	100.0%		
県北エリア	回答数	1	3	15	5	1	25	2	27
DI 指数	<b>-4.0P</b>	4.0%	12.0%	60.0%	20.0%	4.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	2	6	5	5	18	1	19
DI 指数	<b>-36.1P</b>	0.0%	11.1%	33.3%	27.8%	27.8%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	7	11	3	4	25	2	27
DI 指数	<b>-8.0P</b>	0.0%	28.0%	44.0%	12.0%	16.0%	100.0%		
全県	回答数	3	31	73	36	13	156	6	162
DI 指数	<b>-8.0P</b>	1.9%	19.9%	46.8%	23.1%	8.3%	100.0%		



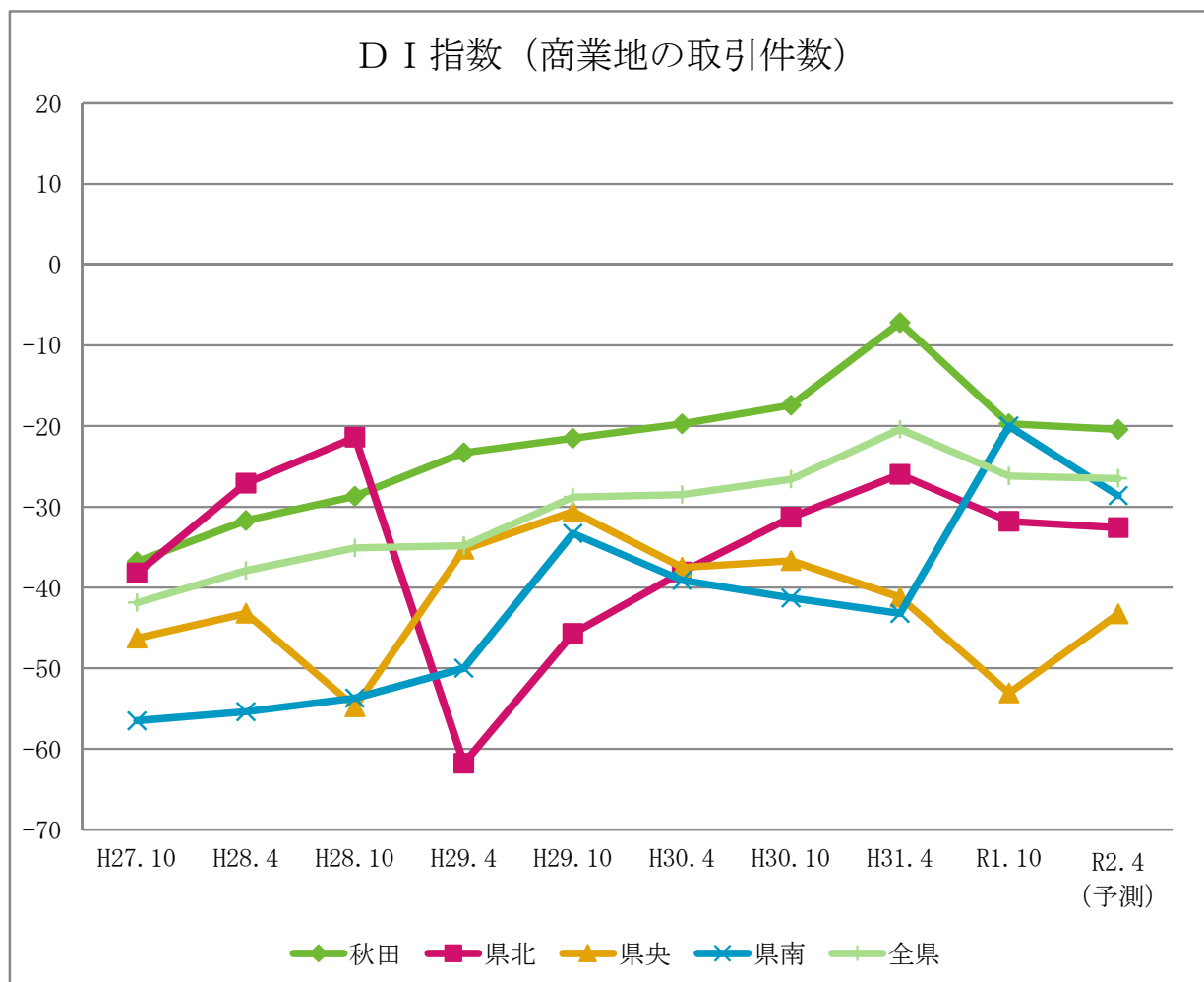
③予測値（住宅地）

問5 取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の取引件数（住宅地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	3	8	43	28	7	89	0	89
DI 指数	<b>-15.7P</b>	3.4%	9.0%	48.3%	31.5%	7.9%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	0	17	8	0	25	2	27
DI 指数	<b>-16.0P</b>	0.0%	0.0%	68.0%	32.0%	0.0%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	1	8	6	3	18	1	19
DI 指数	<b>-30.6P</b>	0.0%	5.6%	44.4%	33.3%	16.7%	100.0%		
県南エリア	回答数	0	1	12	8	4	25	2	27
DI 指数	<b>-30.0P</b>	0.0%	4.0%	48.0%	32.0%	16.0%	100.0%		
全県	回答数	3	10	80	50	14	157	5	162
DI 指数	<b>-19.7P</b>	1.9%	6.4%	51.0%	31.8%	8.9%	100.0%		



(2) 商業地

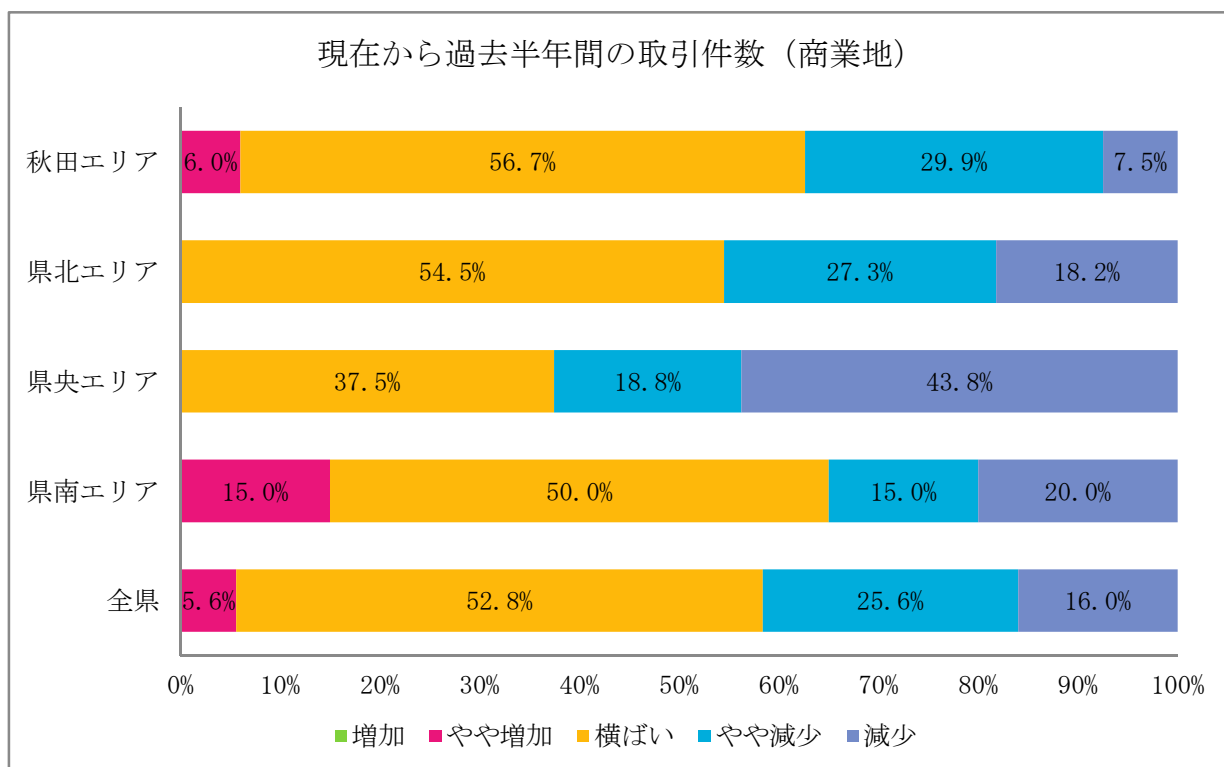
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10	R2.4 (予測)
秋田	-36.8	-31.7	-28.7	-23.3	-21.5	-19.7	-17.4	-7.2	-19.4	-20.4
県北	-38.2	-27.1	-21.4	-61.8	-45.7	-38.1	-31.3	-26	-31.8	-32.6
県央	-46.3	-43.2	-54.8	-35.3	-30.6	-37.5	-36.7	-41.2	-53.1	-43.3
県南	-56.5	-55.4	-53.7	-50	-33.3	-39.1	-41.3	-43.2	-20	-28.6
全県	-41.9	-37.9	-35.1	-34.8	-28.8	-28.5	-26.6	-20.4	-26.0	-26.5

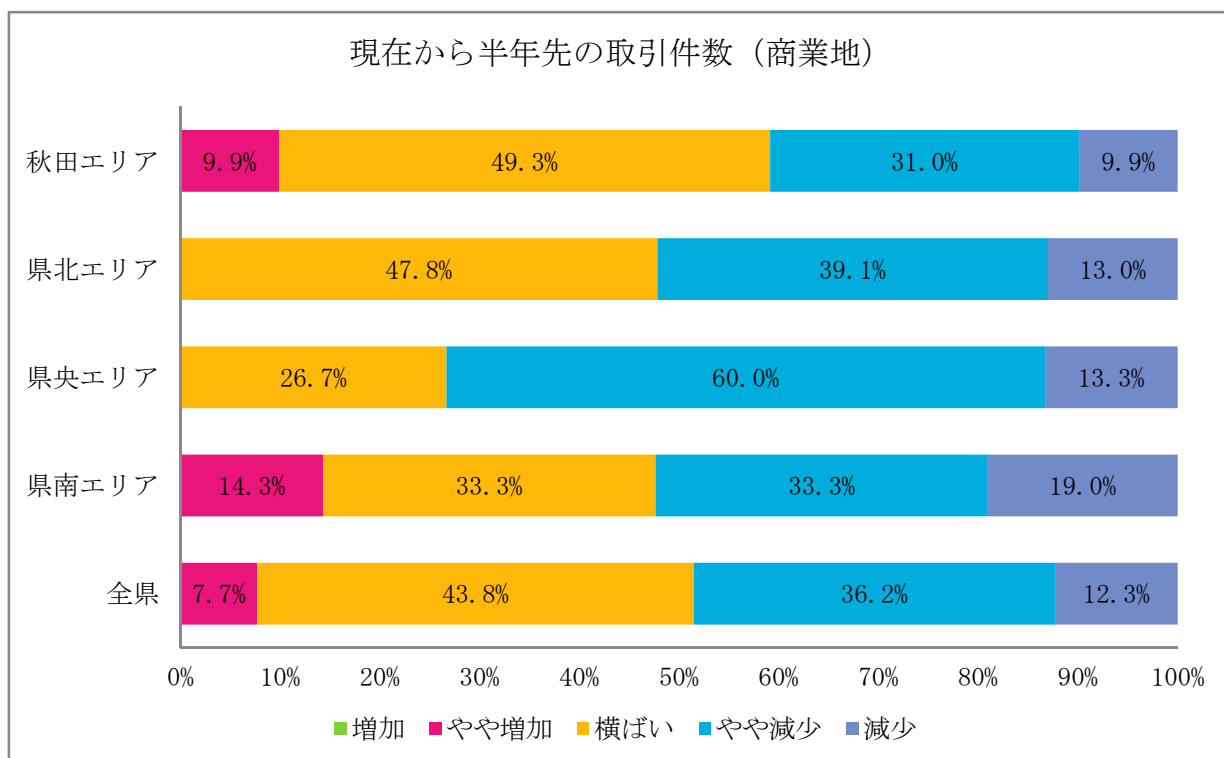
②実感値（商業地）

問4 取引件数（現在）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の取引件数（商業地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	0	4	38	20	5	67	22	89
DI 指数	<b>-19.4P</b>	0.0%	6.0%	56.7%	29.9%	7.5%	100.1%		
県北エリア	回答数	0	0	12	6	4	22	5	27
DI 指数	<b>-31.8P</b>	0.0%	0.0%	54.5%	27.3%	18.2%	100.0%		
県央エリア	回答数	0	0	6	3	7	16	3	19
DI 指数	<b>-53.1P</b>	0.0%	0.0%	37.5%	18.8%	43.8%	100.1%		
県南エリア	回答数	0	3	10	3	4	20	7	27
DI 指数	<b>-20.0P</b>	0.0%	15.0%	50.0%	15.0%	20.0%	100.0%		
全県	回答数	0	7	66	32	20	125	37	162
DI 指数	<b>-26.0P</b>	0.0%	5.6%	52.8%	25.6%	16.0%	100.0%		



③予測値（商業地）

問5 取引件数（将来）		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における半年先の取引件数（商業地）		増加	やや増加	横ばい	やや減少	減少		不明	
秋田エリア	回答数	0	7	35	22	7	71	18	89
	DI 指数	-20.4P	0.0%	9.9%	49.3%	31.0%	9.9%	100.1%	
県北エリア	回答数	0	0	11	9	3	23	4	27
	DI 指数	-32.6P	0.0%	0.0%	47.8%	39.1%	13.0%	99.9%	
県央エリア	回答数	0	0	4	9	2	15	4	19
	DI 指数	-43.3P	0.0%	0.0%	26.7%	60.0%	13.3%	100.0%	
県南エリア	回答数	0	3	7	7	4	21	6	27
	DI 指数	-28.6P	0.0%	14.3%	33.3%	33.3%	19.0%	99.9%	
全県	回答数	0	10	57	47	16	130	32	162
	DI 指数	-26.5P	0.0%	7.7%	43.8%	36.2%	12.3%	100.0%	



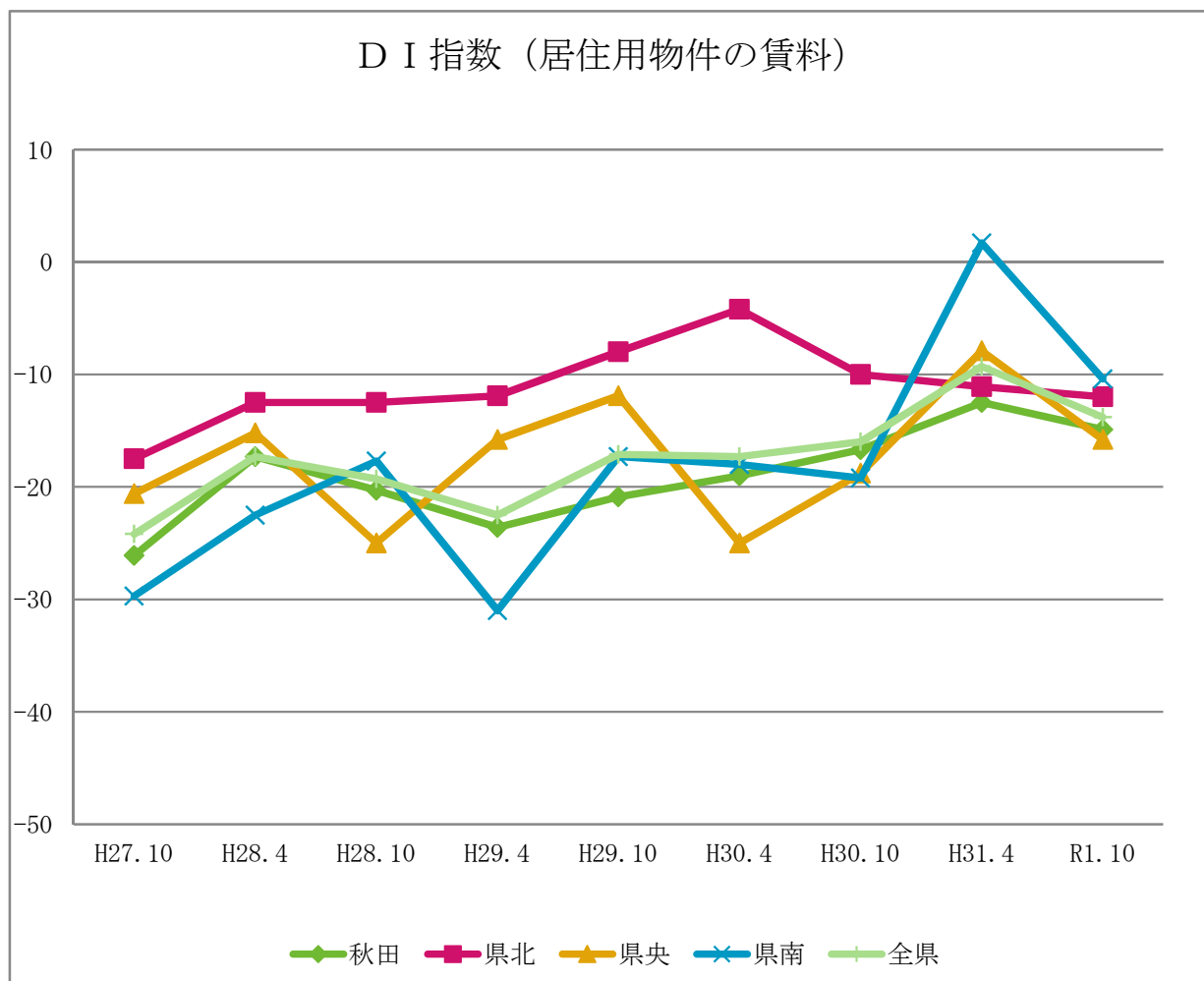
(3) 取引件数に関するまとめ

住宅地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の取引件数に関する実感値 (H31.4~R1.10) は△8.0P (前期+5.4P) で、今後半年間における予測値 (R1.10~R2.4) は△19.7P であった。</p> <p>実感値は、前期はプラスであったが、今期はマイナスを示し、取引件数の指数は悪化している。予測値も悪化することが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値で県南エリアでのみ指数が改善しているものの、秋田エリア、県北エリア、県央エリアでは悪化している。最も指数が高いのは秋田エリアで、△3.4P であったが、前回 (+16.1P) と比較すると大きく悪化している。最も指数が低いのは、県央エリアであった。</p> <p>予測値は、秋田エリアの指数が最も高く、県央エリアの指数が最も低い。</p>
商業地
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の取引件数に関する実感値 (H31.4~R1.10) は△26.0P (前期△20.4P) で、今後半年間における予測値 (R1.10~R2.4) は△26.5P であった。</p> <p>全体的に住宅地の指数よりもマイナスが大きく、住宅地と比較して商業地の方が取引件数は冷え込んでいる。</p> <p>実感値はマイナスの指数が拡大しており、予測値も悪化することが予測されている。</p>
<p>(地域別)</p> <p>実感値で県南エリアでのみ指数が改善しているものの、秋田エリア、県北エリア、県央エリアでは悪化している。</p> <p>実感値、予測値ともに、最も指数が高いのは秋田エリアで、最も指数が低いのは、県央エリアであった。</p>

(Ⅲ) 賃料水準の動向

(1) 居住用物件の賃料水準

① D I 指数

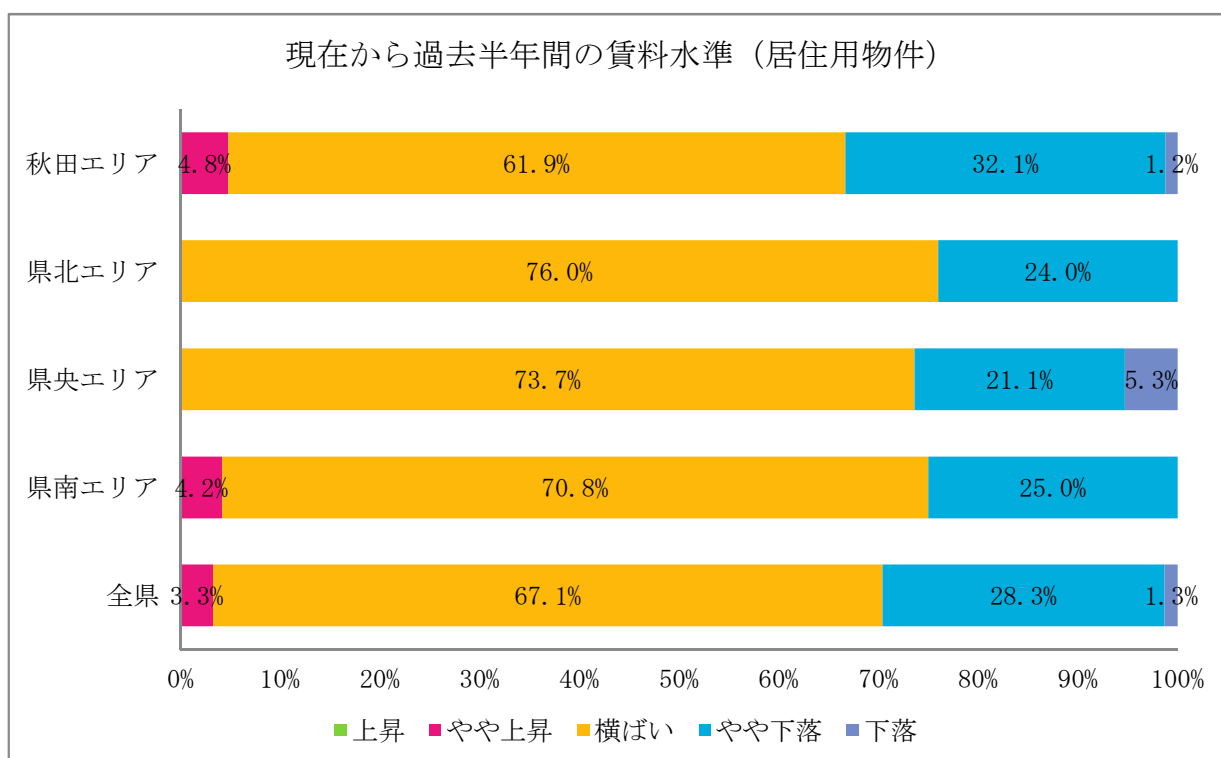


エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10
秋田	-26.1	-17.3	-20.3	-23.6	-20.9	-19	-16.7	-12.5	-14.9
県北	-17.5	-12.5	-12.5	-11.9	-8	-4.2	-10	-11.1	-12
県央	-20.6	-15.2	-25	-15.8	-11.9	-25	-18.8	-7.9	-15.8
県南	-29.7	-22.5	-17.7	-31	-17.3	-18	-19.2	1.7	-10.4
全県	-24.2	-17.3	-19.3	-22.5	-17.1	-17.3	-16	-9.3	-13.8



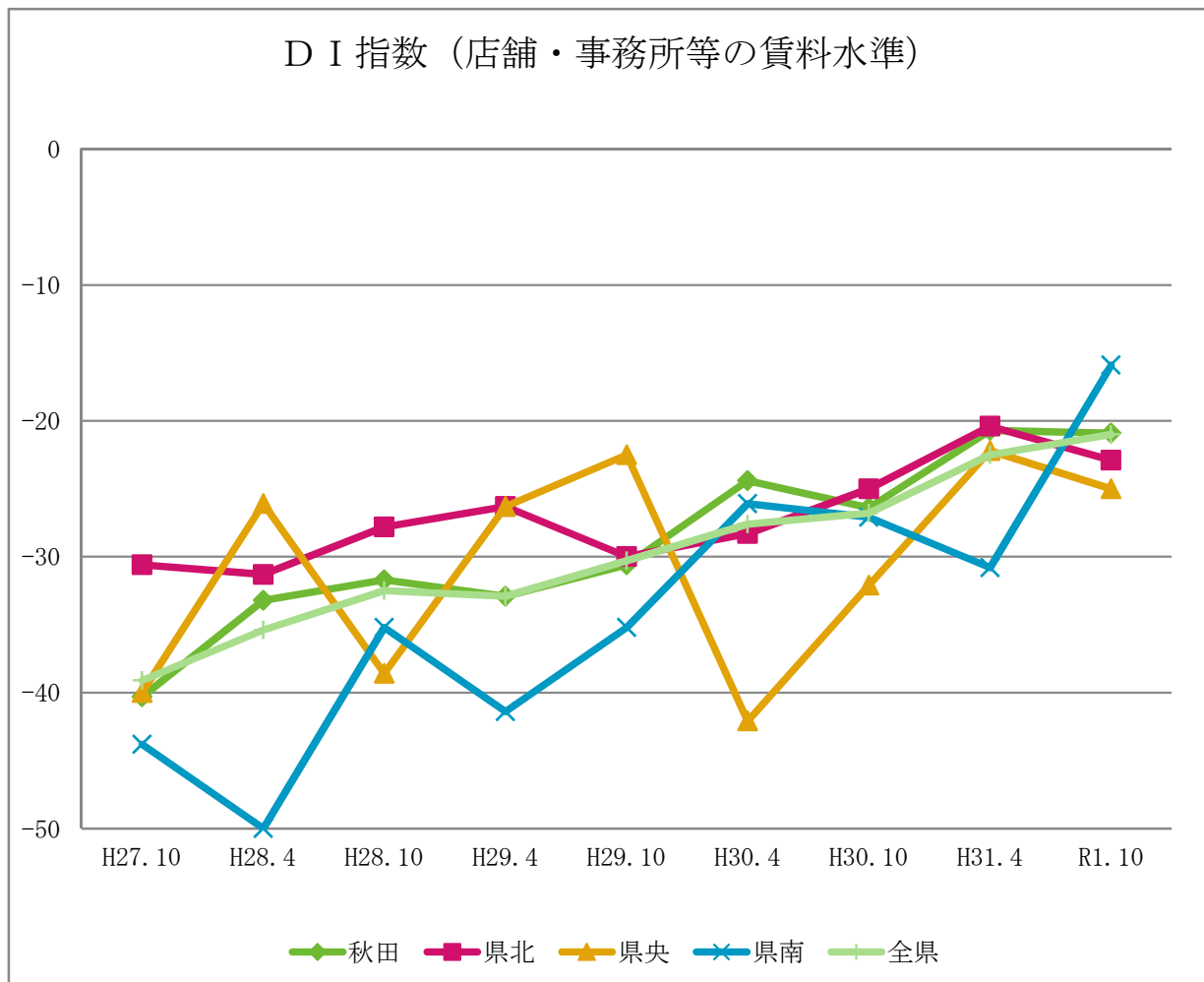
②実感値（居住用物件の賃料水準）

問6 賃料水準(現在)		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の賃料水準（居住用物件）		上昇	やや 上昇	横ばい	やや 下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	4	52	27	1	84	5	89
	DI 指数	<b>-14.9P</b>	0.0%	4.8%	61.9%	32.1%	1.2%	100.0%	
県北エリア	回答数	0	0	19	6	0	25	2	27
	DI 指数	<b>-12.0P</b>	0.0%	0.0%	76.0%	24.0%	0.0%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	14	4	1	19	0	19
	DI 指数	<b>-15.8P</b>	0.0%	0.0%	73.7%	21.1%	5.3%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	1	17	6	0	24	3	27
	DI 指数	<b>-10.4P</b>	0.0%	4.2%	70.8%	25.0%	0.0%	100.0%	
全県	回答数	0	5	102	43	2	152	10	162
	DI 指数	<b>-13.8P</b>	0.0%	3.3%	67.1%	28.3%	1.3%	100.0%	



(2) 店舗・事務所等の賃料水準

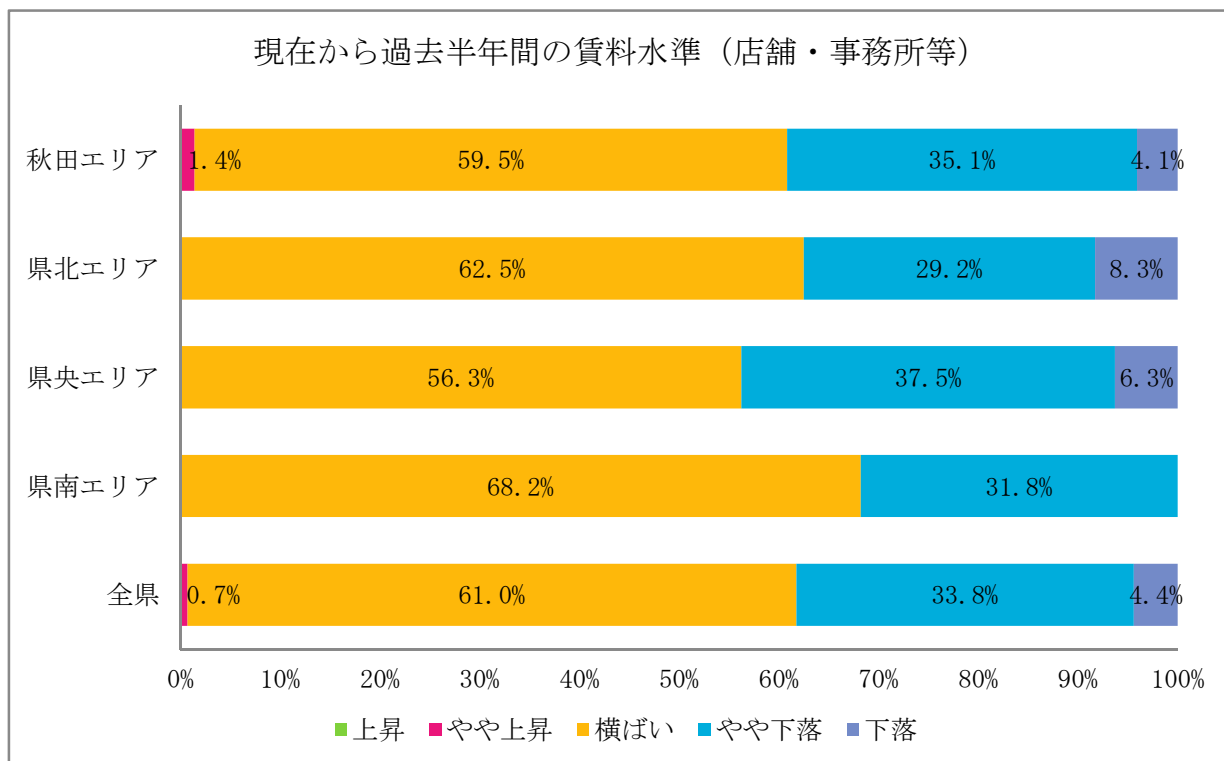
①D I 指数



エリア	H27.10	H28.4	H28.10	H29.4	H29.10	H30.4	H30.10	H31.4	R1.10
秋田	-40.3	-33.2	-31.7	-32.9	-30.6	-24.4	-26.4	-20.7	-20.9
県北	-30.6	-31.3	-27.8	-26.3	-30	-28.3	-25	-20.4	-22.9
県央	-40	-26.1	-38.6	-26.3	-22.5	-42.1	-32.1	-22.2	-25
県南	-43.8	-50	-35.2	-41.4	-35.2	-26.1	-27.1	-30.8	-15.9
全県	-39.1	-35.4	-32.5	-32.9	-30.3	-27.6	-26.8	-22.5	-21

②実感値（店舗・事務所等の賃料水準）

問6 賃料水準(現在)		1	2	3	4	5	小計	6	計
調査時点における過去半年の賃料水準(店舗・事務所等)		上昇	やや 上昇	横ばい	やや 下落	下落		不明	
秋田エリア	回答数	0	1	44	26	3	74	15	89
	DI 指数	-20.9P	0.0%	1.4%	59.5%	35.1%	4.1%	100.1%	
県北エリア	回答数	0	0	15	7	2	24	3	27
	DI 指数	-22.9P	0.0%	0.0%	62.5%	29.2%	8.3%	100.0%	
県央エリア	回答数	0	0	9	6	1	16	3	19
	DI 指数	-25.0P	0.0%	0.0%	56.3%	37.5%	6.3%	100.1%	
県南エリア	回答数	0	0	15	7	0	22	5	27
	DI 指数	-15.9P	0.0%	0.0%	68.2%	31.8%	0.0%	100.0%	
全県	回答数	0	1	83	46	6	136	26	162
	DI 指数	-21.0P	0.0%	0.7%	61.0%	33.8%	4.4%	99.9%	



(3) 賃料水準に関するまとめ

居住用物件
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（H31.4～R1.10）は△13.8P（前期△9.3P）であった。</p> <p>居住用物件の賃料水準は引き続き下落傾向となっている。</p> <p>(地域別)</p> <p>全てのエリアで悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは県南エリアで、△10.4Pとなった。前回（+1.7P）から大きな変動を示しているが、回答の母体数が少ないことも一因である。最も指数が低いのは、県央エリアであった。</p>
店舗・事務所等
<p>(県全体)</p> <p>全県における過去半年間の賃料水準に関する実感値（H31.4～R1.10）は△21P（前期△22.5P）であった。</p> <p>全体的に居住用物件の指数よりもマイナスが大きく、商業系用途である店舗・事務所等の賃料動向は冷え込んでいる。</p> <p>店舗・事務所等の賃料水準は引き続き下落傾向であるが、前回調査時点と比較して県全体の指数は改善している。</p> <p>(地域別)</p> <p>県南エリアで改善しているものの、秋田エリア、県北エリア、県央エリアでは悪化している。</p> <p>最も指数が高いのは県南エリアで、最も指数が低いのは、県央エリアであった。</p>

#### (IV) 消費税改正が取引に与える影響に対する考察

土地取引は建物の新築または取得を目的として取引されることが大半のため、消費税改正が不動産取引に与える影響について、アンケートを実施しました。

時期	消費税率	秋田県地価調査の平均変動率（住宅地）
平成元年 4 月	3%	△0.2%（平成元年 7 月）
平成 9 年 4 月	5%	+0.6%（平成 9 年 7 月）
平成 26 年 4 月	8%	△4.4%（平成 26 年 7 月）
令和元年 10 月	10%（※）	—

※一部に軽減税率制度（8%据置）を導入

問 7	消費税改正が、不動産取引に与える影響について、最も当てはまると感じる項目はどれでしょうか。		
	選択項目	回答数	割合
1	国の政策や住宅ローンの低金利化が続いているため、大きな変化はない	39	24.7%
2	増税前の反動を受け、一時的に、やや影響を受けるが、やがて回復する	23	14.6%
3	二極化が進む（需要の多いエリアに変化はないが、需要の少ないエリアは落ち込む）	75	47.5%
4	改正前が住宅需要のピークであり、今後は徐々に減少	21	13.3%
5	大きく減少する	0	0.0%
	有効回答数	158	
	不明/無回答	4	

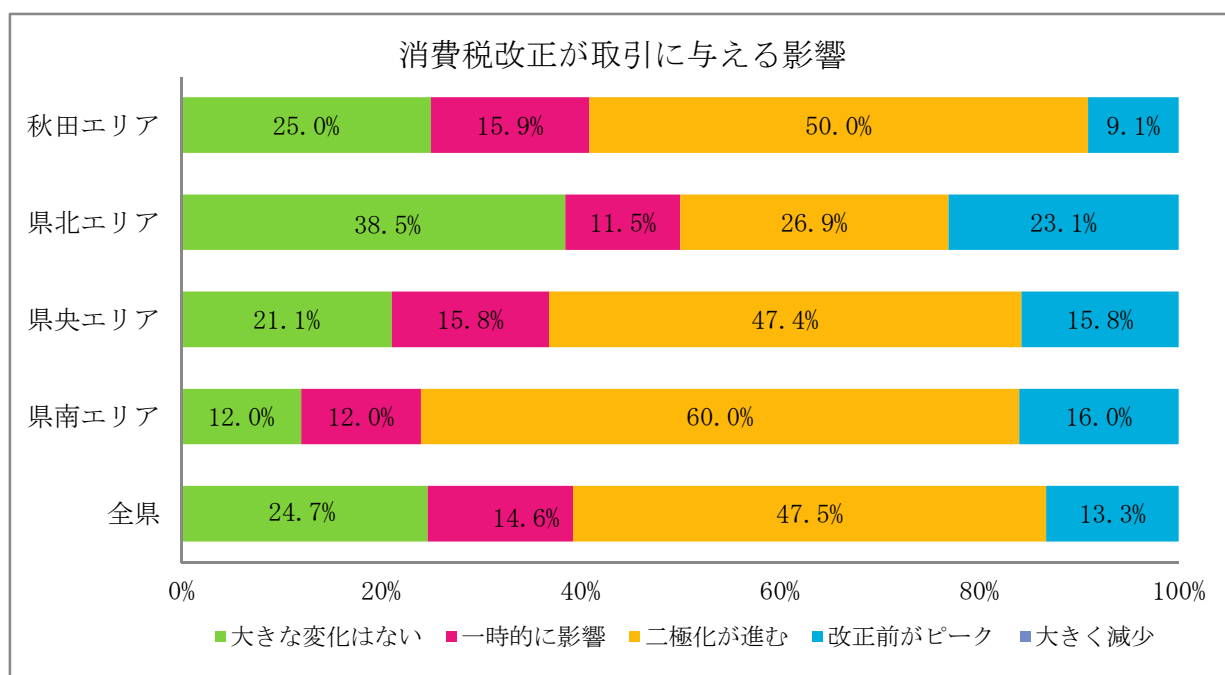
結果は上記のとおりで、最も多く回答された選択肢は有効回答数の約 48%を占めた「二極化が進む（需要の多いエリアに変化はないが、需要の少ないエリアは落ち込む）」でした。そのほか、「国の政策や住宅ローンの低金利化が続いているため、大きな変化はない」という回答も多く、この2つの選択肢項目が占める割合は約 72%でした。

また、いずれのエリアでも「大きく減少する」の選択肢の回答はなかったことから、住環境に優れた地域については、現段階では消費税改正が大きな影響を与えていないと思われる。

住宅地域では、今後はますます住環境に優れた地域に需要が集中し、該当エリアの地価が上昇または安定的に推移する一方で、県内人口の減少が続くなか、郊外にある既成住宅地域などでの需要が低迷することが予測されます。

地域別にみると、最も多く回答された項目は、秋田エリア、県央エリア、県南エリアでは「二極化が進む」であり、県北エリアは「大きな変化はない」でした。

問7 消費税 改正	1	2	3	4	5	小計	6	計
	大きな変化はない	一時的に影響	二極化が進む	改正前がピーク	大きく減少		不明	
秋田	22	14	44	8	0	88	1	89
	25.0%	15.9%	50.0%	9.1%	0.0%	100.0%		
県北	10	3	7	6	0	26	1	27
	38.5%	11.5%	26.9%	23.1%	0.0%	100.0%		
県央	4	3	9	3	0	19	0	19
	21.1%	15.8%	47.4%	15.8%	0.0%	100.1%		
県南	3	3	15	4	0	25	2	27
	12.0%	12.0%	60.0%	16.0%	0.0%	100.0%		
全県	39	23	75	21	0	158	4	162
	24.7%	14.6%	47.5%	13.3%	0.0%	100.1%		



## (V) 投資目的アパートの取引利回りに対する考察

投資目的でアパートが売買されることが少ない秋田県において、成約することが期待できる利回りの水準感を把握するため、粗利回りに対するアンケートを実施しました。

結果は下記のとおりで、最も多く回答された選択肢は有効回答数の約 40%を占めた「満室想定時の粗利回りが 10%超～13%程度」でした。そのほか、「満室想定時の粗利回りが 13%超～16%程度」という回答も多く、この2つの選択肢項目が占める割合は約 73%でした。

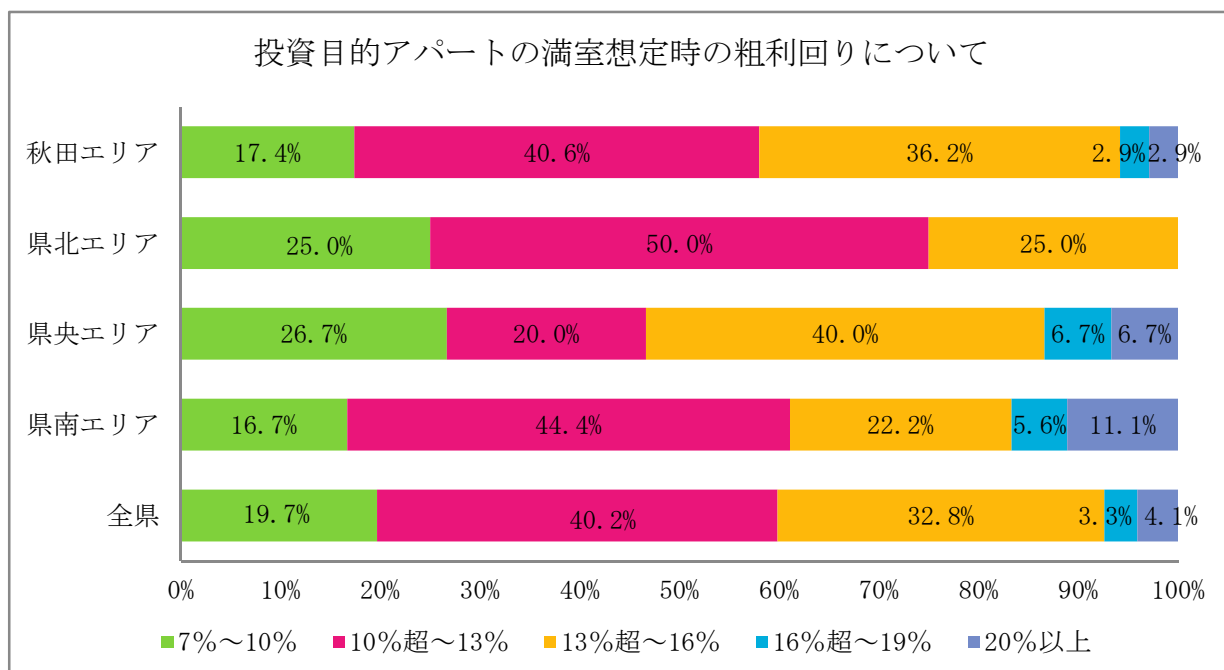
地域別にみると、最も多く回答された項目は、秋田エリア、県北エリア、県南エリアでは「満室想定時の粗利回りが 10%超～13%程度」であり、県央エリアは「満室想定時の粗利回りが 13%超～16%程度」でした。

回答にあたり、想定していただいたアパートは築後 15 年であり、管理の状況により、建物価値が大きく変動する時期のため、利回りの個別性は強くなると思いますが、概ねの目安を把握することができたと思います。

問 8	投資目的でアパートが売買される場合、成約が期待できる水準感はどの程度でしょうか？ 想定するアパートは、築 15 年、鉄骨造 2 階建、2LDK タイプで 6 室とします。		
	選択項目	回答数	割合
1	満室想定時の粗利回りが 7%～10%程度	24	19.7%
2	満室想定時の粗利回りが 10%超～13%程度	49	40.2%
3	満室想定時の粗利回りが 13%超～16%程度	40	32.8%
4	満室想定時の粗利回りが 16%超～19%程度	4	3.3%
5	満室想定時の粗利回りが 20%以上	5	4.1%
	有効回答数	122	
	不明/無回答	40	

問8 投資目的アパ ートの満室想定時 の粗利回り※	1	2	3	4	5	小計	6	計
	7~10% 程度	10%超~ 13%程度	13%超~ 16%程度	16%超~ 19%程度	20%以上		不明	
秋田	12	<b>28</b>	25	2	2	69	20	89
	17.4%	<b>40.6%</b>	36.2%	2.9%	2.9%	100.0%		
県北	5	<b>10</b>	5	0	0	20	7	27
	25.0%	<b>50.0%</b>	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
県央	4	3	<b>6</b>	1	1	15	4	19
	26.7%	20.0%	<b>40.0%</b>	6.7%	6.7%	100.1%		
県南	3	<b>8</b>	4	1	2	18	9	27
	16.7%	<b>44.4%</b>	22.2%	5.6%	11.1%	100.0%		
全県	24	<b>49</b>	40	4	5	122	40	162
	19.7%	<b>40.2%</b>	32.8%	3.3%	4.1%	100.1%		

※築15年、鉄骨造2階建、2LDKタイプ6室





本調査は下記の組織のもと、委員会が編成され活動し、発行しました。

これからも継続して活動を行う秋田県不動産市場D I 調査では、皆様のご意見をお伺いしながら進めてまいります。私どもの活動に少しでもご関心を持っていただけましたら、引き続きお力をお貸しいただければ幸いです。

発行元	
組 織	一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会 会長 山陰逸郎
委員会	調査研究委員会主導のもと、下記の参加者により不動産 D I 調査活動を行いました。 調査研究委員会 委員長 平野太郎 委 員 佐藤信博、武田勉、山田光栄 D I 調査活動参加者 有 志 平岡為義、戸澤一喜、田仲博樹
問い合わせ窓口	調査研究委員会 委員長 平野太郎 (所属先) 一般財団法人日本不動産研究所 〒010-0921 秋田市大町3丁目4番1号 電話：018-863-1018 FAX：018-823-5206

なお、本調査に関する内容（概要版）は当協会のHPでも公開予定です。

秋田県不動産鑑定士協会のホームページ

<https://akita-kanteishi.sakura.ne.jp/>

